

UDSKRIFT
AF
ØSTRE LANDSRETS DOMBOG

DOM

Afsagt den 12. december 2018 af Østre Landsrets 23. afdeling
(landsdommerne Gunst Andersen, Bodil Dalgaard Hammer og Rasmus A. Kristensen
(kst.)).

23. afd. nr. B-428-18:

Charlotte Struve

(advokat Peter Trinskjær)

mod

Andelsboligforeningen Højen II

(advokat Jørgen Bent Thusholdt)

Næstved Rets dom af 14. februar 2018 (BS 17-1540/2016) er anket af Charlotte Struve med påstand om, at indstævnte skal tilpligtes at vedligeholde og slå græs på hele det grønne areal mellem Højen 4 og Højen 6, 4200 Slagelse, så ofte som de øvrige grønne arealer tilhørende indstævnte vedligeholdes og slås.

Indstævnte, Andelsboligforeningen Højen II, har påstået stadfæstelse.

Forklaringer

Der er i landsretten afgivet supplerende forklaring af Charlotte Struve og Liselotte Falkenberg og forklaringer af Finn Løgstrup, Jørgen Blinaa og Jeanette Mygind.

Charlotte Struve har forklaret, at hun overtog huset 1. februar 2012, og flyttede ind i slutningen af marts. Der var var græs på arealet og endvidere et lille fællesbed med 3-4 planter. Der var tale om to opstammede træer på 50-60 cm og noget bunddække på 20-30 cm. I april talte hun med naboen om bedet. Da naboen var ligeglad med det, hev hun planterne op, da hun ikke syntes, at de var pæne. Hun blev kort efter kontaktet af Liselotte Falkenberg, der sagde, at hun ikke måtte fjerne planterne, da det var et fællesbed. Da hun allerede havde fjernet planterne, sagde Liselotte, at hun bare skulle så noget græs. I 2012 slog Det Grønne Udvalg græs på arealet. Hun har aldrig selv slået græsset. Fra 2016 blev græsset ikke længere slået, efter hun havde skrevet om en vandskade. Hun har siddet i bestyrelsen fra januar 2013 til juni 2014 og har deltaget i de fælles havedage. Det har kørt skævt, siden der kom ny bestyrelse i juni 2014. Fællesbedet mellem nr. 4 og 6 bliver holdt nede med en buskrydder et par gange om året.

For så vidt angår bestyrelsens brev af 27. juni 2016, er det ikke rigtigt, at hun var bekendt og indforstået med, at arealet tilhørte hendes andel, og det er heller ikke rigtigt, at hun gav udtryk for, at hun havde planer med arealet. Det er rigtigt, at hun fjernede buskene og såede græsset, men det passer ikke, at hun har slået græsset og passet arealet.

Nogle af beboerne har inddraget arealet helt eller delvis. Hendes nabo har ikke inddraget arealet, og her bliver græsset slået.

Liselotte Falkenberg har forklaret, at der ikke var tale om et fællesbed mellem nr. 4 og 6. Planterne var plantet af den tidligere ejer, og de stod i hjørnet ved volden. Den tidligere ejer passede arealet. Selve volden bliver passet med en trimmer. Man melder sig frivilligt til Det Grønne Udvalg, og der er således tale om frivilligt arbejde. Det omhandlede græsareal bliver ikke passet af udvalget, men det er korrekt, at græsarealet ved en fejl i en periode blev slået. Hun har ikke været ret meget inde over Det Grønne Udvalg og har ikke ført kontrol med udvalgets arbejde. Charlotte har tidligt i forløbet – i 2012 – sagt til hende, at hun ville lægge fliser på arealet. Hun var allerede i 2012 af den opfattelse, at Charlotte havde inddraget arealet. Hun talte rigtig meget med Charlotte i starten. Mange andelshavere har inddraget arealet ved deres hus, således som det fremgår af den liste, hun har udarbejdet. Naboen har inddraget den del, der er belagt med fliser, og foreningen vedligeholder græsarealet ind mod fliserne men ikke det inddragne. Vedrørende referatet fra bestyrelsesmødet den 22. august 2013 vedtog bestyrelsen først at fjerne beplantningen på skråningen,

men efterfølgende besluttede bestyrelsen at bevare skråningen, da rødderne holder på jorden.

Hun var også medlem af bestyrelsen forud for 2014, hvor hun blev formand. På bestyrelsesmødet den 28. august 2014 påtog Det Grønne Udvalg sig at slå græsset mellem nr. 4 og 6, herunder det omhandlede areal. Det er Charlottes nabo i nr. 6, Anette Frederiksen, der har skrevet brevet af 27. juni 2016 og havde haft kontakt med ABF.

Finn Løgstrup har forklaret, at han fra 2007 til 2017 har boet i Højen II. Han har været med i Det Grønne Udvalg fra 2008 til 2014. Der blev slået græs hver 3. uge. Græsset mellem nr. 4 og 6 på begge side af skråningen blev slået af Det Grønne Udvalg med en havetraktor. Inddragne arealer er sædvanligvis markeret med et hegn. Det er ikke normalt, at arealer inddrages til græs. Der var græs på hele stykket på begge sider af volden. Der var også et bed med buske, der senere blev nedlagt, og der blev herefter sået græs, hvor bedet havde været.

Jørgen Blinaa har forklaret, at han har boet i Højen II siden 2012. Han har siddet i bestyrelsen fra 2013-2014 og været kontaktperson til Det Grønne Udvalg. Af og til tog han også en tøm selv. Det var svært at få kontakt til Det Grønne Udvalg, da det var en lidt fast klike. Han har selv slået græs mellem nr. 4 og 6. Han fik at vide af Det Grønne Udvalg, at der skulle slås græs mellem nr. 4 og 6, da det var en del af fællesarealet.

Jeanette Mygind har forklaret, at hun har boet i Højen II siden 2004. Hun har været næstformand i bestyrelsen siden 2014 og har deltaget i Det Grønne Udvalg siden 2012. Indtil 2015 opholdt hun sig ikke så meget i andelsforeningen om sommeren, da hun mest opholdt sig i sit sommerhus. De tidligere ejere af nr. 4 havde sat nogle planter, der var fjernet 2015, hvor hun opholdt sig mere i Højen II. Hendes mand har deltaget i dialogen omkring græsarealet i 2015, hvor holdningen var, at ejeren selv skulle vedligeholde det. Det er på et møde i Det Grønne Udvalg den 22. maj 2013 af bestyrelsesformanden besluttet, at nr. 4 selv skulle vedligeholde græsarealet. Hun var ikke selv til stede, men hendes mand var til stede, og det fremgår af hans dagbog. I en periode har Antonio slået græsarealet, men det bliver ikke længere slået. Charlotte fremkom i 2015 med et forslag til generalforsamlingen om flisebelægning og en støttemur på arealet. De havde en entreprenør ude at se på det, og han frarådede det, da der ville komme til at stå vand. Hun sagde herefter til Charlotte, at det ikke var en god ide at lægge fliser.

Procedure

Parterne har for landsretten gentaget deres anbringender for byretten og har procederet i overensstemmelse hermed.

Charlotte Struve har tillige gjort gældende, at bevisbyrden for, at arealet er inddraget påhviler indstævnte. Indstævnte har tidligere vedligeholdt arealet og dette skyldes ikke en fejl eller misforståelse. Indstævnte er efter vedtægterne forpligtiget til at vedligeholde arealet i samme omfang som de øvrige fællesarealer.

Andelsboligforeningen Højen II har tillige gjort gældende, at der ikke er aftalt nogen mulighed for regulering af det fælles areal, der er tillagt den pågældende bolig. Appellanten indtræder i de forhold som var gældende for den tidligere andelshaver, inklusiv afgrænsningen af arealer, der er til rådighed for andelsboligen. Der er ikke i vedtægterne særlige bestemmelser vedrørende fællesarealer, der stilles til rådighed for en andelshaver. Appellanten har ikke forsøgt at opnå en bindende generalforsamlingsbeslutning om arealet, og appellanten kan ikke ensidigt ændre brugen eller vedligeholdelsesforpligtelsen af arealet. Indstævnte har ikke påtaget sig at overtage forpligtelsen til at vedligeholde arealet, og indstævntes fejlagtige vedligeholdelse af arealet ændrer ikke herved.

Landsrettens begrundelse og resultat

Efter bevisførelsen for landsretten, herunder de afgivne forklaringer og de fremlagte billeder, har indstævnte ikke godtgjort, at arealet beliggende ved skuret og gavlen af Charlotte Struves andelsbolig er inddraget af Charlotte Struve eller den tidligere andelshaver.

Arealet er således et fællesareal, og vedligeholdelsespligten påhviler derfor indstævnte, jf. herved vedtægternes § 10, stk. 2, hvorefter generalforsamlingen fastsætter nærmere regler om udvendig vedligeholdelse, herunder vedligeholdelse af fælleshus samt gård- og havearealer.

Da det således efter vedtægterne er generalforsamlingen, der fastsætter, hvorledes fællesarealerne og herunder belægning og beplantning på disse skal indrettes og vedligeholdes, kan der ikke gives Charlotte Struve medhold i den nedlagte påstand. Landsretten stadfæster herefter byrettens dom.

Ingen af parterne skal betale sagsomkostninger til den anden part for landsretten. Der er herved lagt vægt på, at Charlotte Struve har fået medhold i, at det ikke er godtgjort, at det omhandlede areal er inddraget af hende eller den tidligere ejer, men ikke har fået medhold i den nedlagte påstand.

T h i k e n d e s f o r r e t :

Byrettens dom stadfæstes.

Ingen af parterne skal betale sagsomkostninger til den anden part for landsretten.

(Sign.)

— — —

Udskriftens rigtighed bekræftes. Østre Landsret, den